

## Pembiayaan KPR-iB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah di Jakarta)

Mohamad Kharis Umardani  
Fakultas Hukum Universitas YARSI, Jakarta  
Email : [Mohamad.kharis@yarsi.ac.id](mailto:Mohamad.kharis@yarsi.ac.id)

### ABSTRAK

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang dikelola dengan nilai-nilai dasar syariah, baik berupa prinsip maupun aplikasinya. Awal pendirian perbankan syariah sebagai alternatif terhadap perbankan konvensional yang berbasis bunga. Ia dibangun atas dasar prinsip *profit and loss sharing* (bagi-hasil) karena ia dianggap konsep yang lebih berkeadilan. Produk bagi-hasil tersebut adalah *mudarabah* dan *musyarakah*. Namun produk tersebut tidak begitu diminati oleh perbankan syariah, karena sistem bagi-hasil memiliki prosedur yang rumit, karena perbankan dituntut aktif dan terlibat terhadap usaha nasabah. Sekian banyak produk perbankan syariah, kredit kepemilikan rumah KPR-iB adalah salah satu produk favorit dan digemari masyarakat yang menggunakan sistem berbasis jual beli (*murabahah*). *Murabahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis dengan metode pendekatan normatif empiris karena dalam penelitian ini bertolak dari aspek-aspek normatif yaitu prinsip nilai yang mengatur *murabahah*, khususnya berkaitan dengan KPR-iB. Hasil dari penelitian didapatkan bahwa pelaksanaan *murabahah* KPR-iB pada Unit Usaha Syariah BPD-di Jakarta adalah dengan akad *murabahah bil wakalah*, bisa dikatakan tidak memenuhi syarat dari jual beli *murabahah*. Bahwa dalam penerapannya melanggar beberapa prinsip *murabahah* dari segi kepemilikan barang (*milkiyah*).

Kata Kunci : KPR-iB, *Murabahah*

### ABSTRACT

*Islamic banks are financial institutions in accordance with Islamic basic values, both in the form of principles and implementations. In the beginning of its establishment, Islamic banking is managed as an alternative to interest-based conventional banking. It is established on the principle of profit and loss sharing because it is considered as a more equitable concept. These profit-sharing products are mudarabah and musyarakah. However, these products are not very attractive to Islamic banks, because the profit-sharing system has a complicated procedure, as banking is required to actively get involved in the customer's business. So many Islamic banking products, KPR-iB home ownership loans are one of the favorite products and are popular to the society using a buying and selling system (murabaha). Murabahah is buying and selling mechanism at its initial price with additional agreed profits. This research is an analytical descriptive study with an empirical-normative approach because, in this study, it departs from normative aspects, namely the principle of value that regulates*

*murabaha, especially related to KPR-iB. The results of this study show that the implementation of KPR-iB murabahah in the BPD Sharia Business Unit in Jakarta is arranged in term of murabahah bil wakalah contract. In other words, it does not meet the requirements of murabahah. In its application, it violates a number of principles of murabahah in terms of goods ownership (milkiyah).*

*Keywords: KPR-iB, Murabahah*

## PENDAHULUAN

Peran perbankan syariah sangat diperhitungkan, sehingga bank syariah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Pertumbuhan bank syariah di Indonesia saat ini sangat pesat, seiring dengan tumbuhnya pemahaman masyarakat bahwa bunga (*interest*) dan modal yang hasilnya telah ditentukan di muka (*predetermined return*) adalah merupakan riba yang dilarang oleh syariat Islam. Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan di Indonesia dijelaskan menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, bahwa lembaga perbankan memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui kredit usaha.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa bank syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat muslim di bidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa bank syariah merupakan bank konvensional dengan istilah-istilah perbankan yang menggunakan istilah-istilah Islam, akan tetapi dalam pelaksanaan akad pada bank syariah masih menggunakan cara-cara yang dilarang oleh agama.



Bank syariah pun semakin melebarkan sayap bisnisnya, termasuk dalam bidang kredit kepemilikan rumah (KPR). Berbagai cara dilakukan bank-bank syariah dalam menyelami bisnis KPR ini. KPR merupakan bisnis yang membutuhkan kesabaran dan analisa yang benar agar dapat berjalan dengan baik. Kebutuhan manusia terhadap papan akan selalu ada dan diperkirakan selalu bertambah karena kebutuhan tempat tinggal (rumah) sebanding linier dengan pertumbuhan penduduk. Bisnis kredit kepemilikan rumah diperkirakan akan tetap menjadi primadona dalam industri perbankan di Indonesia. Tingginya kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu pemicu meningkatnya permintaan kredit yang satu ini.

Sekian banyak produk perbankan syariah, kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah adalah salah satu produk favorit dan digemari masyarakat. KPR syariah menggunakan sistem berbasis jual beli (*murabahah*). Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan murabahah. Murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.<sup>1</sup> Sistem jual beli tersebut, nasabah mengetahui harga pokok dan margin yang diinginkan bank syariah untuk pembelian suatu rumah. Sistem tersebut ternyata diminati oleh masyarakat, tidak hanya orang islam saja melainkan juga non muslim.

Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.<sup>2</sup> Murabahah merupakan bagian dari jual beli, sehingga Landasan syariah dibolehkannya *murabahah* adalah QS. An-Nisa':29, QS. Al-Baqarah: 275 yang artinya sebagai berikut :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali ada transaksi diantaramu”. (QS. An-Nisa ayat: 29)

“... dan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al-Baqarah ayat: 275)

---

<sup>1</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Ctk. Pertama, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 101.

<sup>2</sup>Wiroso, Jual-beli *Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 13.

Jual beli (Ba'i) dari kata al-ba'a (اباع) = depa, jarak antara dua telapak tangan ketika dibentangkan. Kaitan: karena dalam jual beli, orang mengulurkan depanya untuk mengambil dan menerima barang. Jual beli adalah proses tukar menukar harta, atau suatu manfaat/jasa yang halal untuk ditukar dengan hal yang serupa dengannya untuk massa yang tak terbatas, dengan cara-cara yang dibenarkan.<sup>3</sup> Produk KPR syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan baik kepada konsumen maupun pengembang (*developer*)

Dari sebagian paparan di atas saya tertarik untuk membahas dan meneliti tentang bagaimana peraturan dan ketentuan hukum Islam yang ada menghadapi persoalan akad *Murabahah* dengan barang yang tidak atau belum dimiliki. Bagaimana Bank DKI Unit Usaha Syariah BPD di Jakarta menjalankan transaksi bisnis menggunakan akad *Murabahah*. Lalu bagaimana kesesuaian produk ini terhadap konsep *Murabahah* dalam prinsip syariah. Pada akhirnya bagaimana akad ini dapat membantu perkembangan Bank Syariah di Indonesia sekaligus menawarkan sebuah skema dan ketentuan-ketentuan yang dapat membantu Bank syariah dalam mendukung masyarakat memiliki rumah serta mengelola risiko yang akan atau telah timbul dikemudian hari.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, sebagaimana yang dikemukakan menurut Soerjono Soekanto yaitu :

“Penelitian yang bersifat deskriptif analitis adalah memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa agar dapat memperkuat teori-teori lama atau didalam menyusun teori-teori baru.<sup>4</sup> Penelitian deskriptif analitis karena bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis melalui suatu proses analisis dengan menggunakan peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum untuk mengetahui proses akad *murabahah* pada Bank DKI Unit Usaha Syariah.<sup>5</sup> Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif empiris karena dalam penelitian ini bertolak dari

<sup>3</sup> Muhamad Arifin bin Badri, *Fikih Perniagaan Islam*, Darul Haq, Jakarta 2015, hlm. 44.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm.10.

<sup>5</sup> ibid Halaman. 43



aspek-aspek normatif yaitu prinsip nilai yang mengatur *murabahah*, khususnya berkaitan dengan KPR-iB .

Metode pengambilan sampel adalah dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian. Kriterianya adalah (1) karyawan tetap BPD minimal 5 tahun, (2) bersedia memberika informasi. Berdasarkan pengertian di atas maka yang menjadi responden/sampel dalam penelitian ini adalah: (1) Pemimping Cabang 1 orang, (2) *Account Officer* 1 orang.

### **Sampel Penelitian**

Sampel dalam penelitan adalah Pemimpin Cabang dan *Account Officer* yang melaksanakan Perjanjian Pembiayaan dengan Akad *Murabahah* dalam pelaksanaan KPR-iB pada BDP (Unit Usaha Syariah) Cabang Pembantu Tebet. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain. Untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi lapangan, yaitu teknik atau cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan cara mengadakan tanya jawab atau wawancara terarah (*directive interview*)<sup>6</sup> dengan pihak yang terkait yaitu adalah Pemimpin Cabang dan *Account Officer* BPD (Unit Usaha Syariah) untuk memperoleh informasi yang terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, untuk mendapatkan deskripsi yang lengkap dari objek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa dokumen dan wawancara. Wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah di susun terlebih dahulu, bertujuan untuk mengetahui sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan didalam penelitian ini.

---

<sup>6</sup> H.B.Sutopo, Metode Penelitian Kualitatif, UNS Press, Surakarta, 2006, hlm.229.

## PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan KPR-iB dengan akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank DKI Unit Usaha Syariah

#### • Dasar Hukum Berlakunya Perbankan Syariah

Sebelum membahas mengenai pelaksanaan akad *Murabahah* lebih jauh, ada baiknya kita mengetahui apa yang menjadi dasar hukum berlakunya perbankan syariah di Indonesia. Dasar hukum tersebut sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam UU tersebut belum digunakan istilah yang tegas dengan nama bank syariah, baru dimunculkan dengan istilah “bagi hasil”.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam UU ini istilah yang dipakai sudah terang-terangan disebut dengan istilah “Prinsip Syariah”.
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Sebagai undang-undang (UU) yang khusus mengatur perbankan syariah, diatur mengenai masalah kepatuhan syariah (*syariah compliance*) yang kewenangannya berada pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang direpresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang harus dibentuk pada masing-masing Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS). Perlu diketahui bahwa operasional perbankan syariah kegiatan usahanya tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba, maisir, gharar, haram dan zalim.

#### Syarat dan Rukun *Murabahah*

##### a. Rukun *Murabahah*:

Adapun rukun murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Orang yang berakad
- 2) Ada sigat (lafaz ijab dan qabul)
- 3) Ada barang yang dibeli
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang



Menurut ulama Hanafiyah orang yang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar barang termasuk syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli.<sup>7</sup>

b. Syarat-syarat *Murabahah*:

Syarat *murabahah* dalam perbankan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli
- 2) Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untuk tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikitpun paksaan.
- 3) Barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi.
- 4) Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan Islam.
- 5) Penjual memberi tahu biaya modal pada nasabah.
- 6) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 7) Kontrak harus bebas riba.
- 8) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 9) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Dalam Fatwa DSN MUI, ditetapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :<sup>8</sup>

a) Ketentuan Umum dalam Bank Syariah

- 1) Bank dan nasabah penerima pembiayaan harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang selaku objek jaminan tidak diharamkan oleh Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembiayaan barang yang telah sesuai spesifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.

---

<sup>8</sup>Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, (Jakarta: Majelis Ulama Indonesia Pusat, 2015). Fatwa DSN No:04/DSN-MUI.IV/2000 tanggal 4 April 2000 mengenai *Murabahah*

- 5) Bank wajib menginformasikan kepada nasabah seluruh hal yang berkaitan dengan pembelian.
  - 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah penerima pembiayaan (pemesan) dengan harga beli ditambah margin yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini kemudian bank harus menginformasikan secara jujur kepada nasabah mengenai harga pokok barang ditambah biaya-biaya yang diperlukan.
  - 7) Nasabah penerima pembiayaan membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu dan cara pembayaran yang telah disepakati.
  - 8) Dengan tujuan mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan maka pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus.
  - 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membelikan barang dari pihak ketiga, akad murabahah harus dijalankan ketika secara prinsip kepemilikan atas barang berada di pihak bank.
- b) Ketentuan umum *Murabahah* kepada nasabah:
- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian terhadap suatu asset atau barang kepada bank.
  - 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, maka bank harus membeli barang atau asset tersebut secara sah dari penjual sehingga kepemilikan terhadap barang tersebut berpindah ke pihak bank.
  - 3) Kemudian bank menawarkan barang atau asset yang telah dibelinya kepada nasabah. Oleh karena permohonan yang diajukan oleh nasabah secara hukum bersifat mengikat disebabkan janji pembelian oleh nasabah terhadap barang atau asset yang telah dibeli oleh bank, maka kemudian kedua belah pihak wajib untuk melakukan kontrak jual-beli.
  - 4) Dalam jual-beli ini bank diperbolehkan untuk meminta uang muka saat nasabah dan bank melakukan kesepakatan awal pemesanan.
  - 5) Jika nasabah kemudian menolak untuk membeli barang atau asset tersebut, maka biaya riil bank harus dibayar melalui uang muka tersebut.
  - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang diterima oleh bank, maka bank dapat meminta atas kerugian yang ditanggung tersebut kepada nasabah.





7) Jika uang muka memakai kontrak “*Urbun*” sebagai alternatif dari uang muka, maka:

- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang, maka nasabah tinggal membayar sisa dari harga yang telah dibayarkan.
- b. Jika nasabah batal membeli, maka uang muka yang telah dibayarkan akan menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank sebagai akibat pembatalan tersebut dan apabila tidak mencukupi maka nasabah wajib mencukupi kekurangan tersebut.

Pembiayaan pemilikan rumah yang dilaksanakan di Bank DKI Syariah Capem Tebet menggunakan skema pembiayaan dengan Akad *Murabahah*. Berdasarkan hasil wawancara dengan Relationship Manager UKM Bank DKI Syariah Cabang Pembantu (Capem) Tebet menggunakan skema Akad *Murabahah* yang mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), yaitu pada Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 mengenai *Murabahah*.<sup>9</sup> Produk KPR iB Bank DKI Syariah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah diperuntukan bagi para pegawai PNS, BUMN/BUMD, Swasta, Wirausaha maupun Profesional dengan jangka waktu maksimal 15 tahun.<sup>10</sup>

Produk KPR-iB yang dilaksanakan BPD Unit Usaha Syariah Capem Tebet diantaranya menggunakan skema akad *Murabahah*, IMBT (*Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*), *Wakalah*, *Al-ba’I*, *Istishna* dan *Musyarakah* dengan jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun dihitung dari usia calon nasabah pembiayaan hingga selesai masa pembiayaan tidak lebih dari 55 tahun dan/atau 60 tahun bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau karyawan yang masa pensiunnya diatur oleh perusahaan.

Penelitian yang dilakukan penulis lebih memfokuskan pada pembiayaan pemilikan rumah (KPR-iB) dengan menggunakan skema akad *Murabahah*. Perlu diketahui konsep *murabahah* awalnya konsep pembelian dan penjualan yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan (perbankan/lembaga keuangan).

---

<sup>9</sup>Hasil wawancara dengan Hafidz Januar selaku Relationship Manager Bank DKI Syariah Cabang Pembantu Tebet, pada 6 November 2018.

<sup>10</sup><https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan/produk-pembiayaan/kpr-ib>

Berikut skema/prosedur pembiayaan yang dilakukan BPD Unit Usaha Syariah Capem Tebet dalam melaksanakan akad *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR-iB) : <sup>11</sup>

Keterangan :

1. Nasabah datang ke PT Bank DKI Capem Tebet untuk mengajukan permohonan pembiayaan.
2. Nasabah mengisi formulir, melengkapi persyaratan/data
3. Proses Bank; wawancara nasabah, izin prinsip dari perusahaan nasabah apakah si nasabah bisa diberikan pembiayaan, jika diberikan izin dilanjutkan dengan pembuatan analisa laporan keuangan dengan mengecek Daftar Hitam Nasabah (DHN), taksasi internal (rumah yang akan dibeli/dijaminkan), pembuatan APMP (Aplikasi Permohonan Pemberian Pembiayaan) untuk dikirim ke *Credit Analyst* (CA).
4. Nasabah menyerahkan uang muka pembelian rumah (10% sd 30% dari harga rumah) ke Developer/Pengembang.
5. Sehubungan dengan pengajuan permohonan pembiayaan oleh Nasabah, Notaris menyerahkan surat keterangan/covernote yang menerangkan bahwa sertifikat yang akan dijaminkan berada di Notaris rekanan bank (sesuai dengan banker's clause Bank DKI Syariah Capem Tebet) sedang dalam pengurusan (pemecahan) dan ditambah klausul janji penyerahan kepada Bank DKI Syariah Capem Tebet apabila sertifikat tersebut telah selesai
6. Bank DKI Syariah Capem Tebet melakukan akad *murabahah* dengan Nasabah
7. Bank DKI Syariah Capem Tebet memberikan sejumlah pembiayaan sesuai dengan permohonan pembiayaan yang diajukan melalui rekening tabungan yang berada di Bank DKI Syariah Capem Tebet.
8. Nasabah memberikan sejumlah uang untuk pelunasan pembelian rumah dari Developer/Pengembang melalui transfer ke rekening milik Developer/Pengembang yang berada di Bank DKI Syariah Capem Tebet.

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Hafidz Januar dan Santi selaku Relationship Manager Bank DKI Syariah Cabang Pembantu Tebet, pada 6 November 2018.

9. Bank DKI Syariah Capem Tebet memblokir sejumlah dana pembelian tersebut sesuai dengan kerjasama yang telah disepakati antara Developer/Pengembang dan Bank DKI Syariah Capem Tebet dan akan dilakukan retensi sesuai dengan prestasi/progress pembangunan rumah hingga selesai.
10. Notaris rekanan bank (sesuai dengan banker's clause Bank DKI Syariah Capem Tebet) menyerahkan sertipikat beserta Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Akta Jual Beli, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank DKI Syariah Capem Tebet.



Gambar 1. Skema Murabahah bil Wakalah

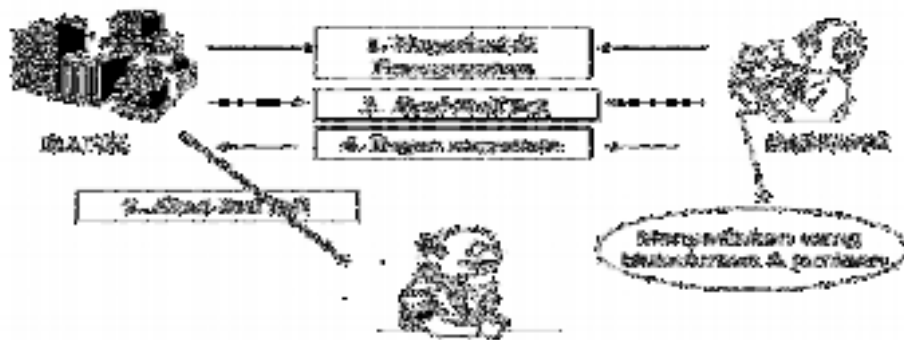
#### B. Kesesuaian pelaksanaan KPR-iB dengan akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank DKI Unit Usaha Syariah dengan konsep *Murabahah* dalam prinsip syariah

Saat ini bank syariah bukan lagi menggunakan akad *murabahah* saja namun juga menggunakan akad *wakalah* didalamnya biasa disebut dengan *murabahah bil wakalah*. Akad *wakalah* ialah akad pendelagasian, hal ini dilakukan bank syariah karena untuk mendelegasikan pembelian barang kepada nasabah jadi nasabah langsung membeli sendiri barang yang diinginkan langsung kepada supplier.

Pelaksanaan murabahah pada praktek perbankan syariah di Indonesia dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) besar, yaitu :<sup>12</sup>

<sup>12</sup>Hary Hoiruman Abdillah, "Murabahah Li Al-Aaamir Bi Al-Syira And Its Implementation In Concept Of Financing At Sharia Financial Institution In Indonesia", Economic Studies : Journal, vol. 1, No. 1, January-June, hlm. 7.

- 1) Kategori I, bisa bilang ketegori ini konsisten terhadap fiqih muamalah. Pada kategori ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Untuk lebih jelasnya pelaksanaan *murabahah* kategori I dapat dilihat pada skema berikut ini :

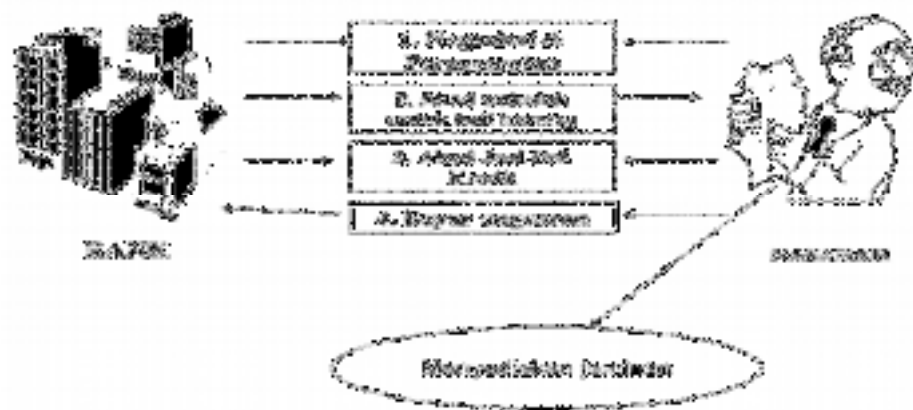


- 2) Kategori II, kategori ini mirip dengan kategori yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian *murabahah* dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat kepada *murabahah* yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian *murabahah* dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi *murabahah* maka bank akan



mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditransfer ke rekening supplier. Dengan cara ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditransfer ke rekening nasabah. Namun demikian, dari perspektif syariah model *murabahah* seperti ini tetap saja berpotensi melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Berikut skema pelaksanaan *murabahah* kategori II sebagai berikut :

- 3) Kategori III, kategori ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjanjian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Kategori ketiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli *murabahah* telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip menjadi milik bank. Berikut skema kategori ketiga :



Dalam prakteknya Bank DKI-Unit Usaha Syariah pada pembiayaan KPR-iB termasuk pada kategori III yaitu, Bank DKI-Unit Usaha Syariah melakukan perjanjian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili

(akad *wakalah*) kepada Nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya.<sup>13</sup>

Dalam Fatwa DSN No.10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *wakalah* pun menetapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan tentang *wakalah*

- Pernyataan ijab qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan akad.
- *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua : Rukun dan syarat *wakalah* :

1. Syarat - syarat *muwakkil* (yang mewakilkan)

- a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan
- b. Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas tertentu, yakni dalam hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.

2. Syarat - syarat *wakil* ( yang mewakili)

- a. Cakap hukum
- b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
- c. *Wakil* adalah orang yang diberi amanat.

3. Hal - hal yang diwakilkan

- a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili
- b. Tidak bertentangan dengan syari'ah islam
- c. Dapat diwakilkan menurut syari'ah islam.

Ketiga : jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Jadi dapat disimpulkan bahwa secara syariah mekanisme pembiayaan dengan akad *murabahah bil wakalah* yang diatur oleh DSN ialah bank harus membeli barang yang dipesan, bank bukan hanya sebagai pemberi dana saja. Tetapi jika hendak diwakilkan maka harus ada perjanjian *wakalah* yang dinyatakan dalam

---

<sup>13</sup>Hasil wawancara dengan Hafidz Januar selaku Relationship Manager PT Bank DKI Syariah Cabang Pembantu Tebet, pada 13 November 2018.



akad. Namun dalam kenyataan, praktik mekanisme akad *murabahah bil wakalah* di Bank DKI-Unit Usaha Syariah Capem Tebet adalah bank hanya sebagai pemberi dana saja, namun pada pelaksanaan akad pihak bank dan calon nasabah akan menandatangani dua akad yaitu untuk akad *murabahah* dan akad *wakalah*. Akad *wakalah* ini lah yang akan menjadi surat pendelegasian pembelian barang kepada nasabah. Walaupun akad *wakalah* disini dilakukan secara dibawah tangan artinya tidak dinotariilkan.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan pelaksanaan KPR-iB dengan akad *Murabahah* pada KPR-iB di Bank DKI Unit Usaha Syariah Capem Tebet tersebut belum sesuai dengan konsep *Murabahah* dalam prinsip syariah :

1. Pelanggaran syarat kepemilikan barang (*milkiyah*)

Syarat ini terjadi pada bentuk akad *murabahah bil wakalah*, perbankan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya. Dalam prakteknya pertama, perbankan menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu kepada nasabah. Selama proses akad tersebut tidak terjadi serah terima barang antara bank dan nasabah, kemudian bank juga secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Kedua, ketika akad *murabahah* selesai, baru bank menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya, pada proses yang kedua ini berlakulah akad *wakalah*.

Seharusnya agar praktek ini sesuai syariah, perbankan harus menyelesaikan akad *wakalah* terlebih dahulu agar syarat kepemilikan terpenuhi, barulah kemudian dilangsungkan akad *murabahah*. Hal ini juga sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* pada Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah poin sembilan dikatakan: “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.”

2. Konsekuensi jual beli adalah pemindahan kepemilikan barang (*intiqaal milkiyah*), dari penjual ke pembeli

Konsekuensi jual beli adalah pemindahan kepemilikan barang (*intiqaal milkiyah*), dari penjual ke pembeli. Pemindahan kepemilikan sejak akad

jual beli, meskipun belum ada *taqabudh* (serah terima). Hirarki tahapan serah terima barang : <sup>14</sup>

Hukum Setelah *Taqabudh*

Ada beberapa konsekuensi setelah terjadinya *taqabudh* :

**Pertama**, bolehnya melakukan transaksi apapun terhadap barang, termasuk dengan menjual ulang. Sebelum terjadi *taqabudh*, barang tidak boleh dijual. Dari Ibnu Umar dan Ibnu Abbas Radhiyallahu'anhum, Nabi Shalallahu 'alaihi wa sallam bersabda, yang artinya :

“ siapa yang membeli makanan, janganlah dia jual, sampai dia terima”. (Bukhari dan Muslim).

Kata Ibnu Abbas, “Saya menduga, barang yang lain seperti makanan.” (Ahmad dan Muslim).

**Hikmah larangan:** ketika barang belum diserahkan-terimakan, maka barang masih berada di kawasan kekuasaan penjual pertama. Ketika sudah ada pembeli kedua, bias jadi penjual pertama tahu keuntungan pembeli pertama dengan pembeli pertama. Sementara syariat, menjauhkan setiap pemicu sengketa dan permusuhan dalam muamalah

**Kedua**, tanggung jawab barang berpindah. Sebelum serah terima, barang masih menjadi tanggung jawab penjual. Adapun risiko yang terjadi, penjual yang menanggung kecuali :

- 1) Kerusakan itu karena ulah pembeli
- 2) Pembeli memungkinkan untuk membawa barang, namun pembeli ingin merepotkan penjual. Sehingga tanggung jawab barang kembali ke pembeli, karena dia tidak mau merawat barangnya.

---

<sup>14</sup> Ammi Nur Baits, “Pengantar Fikih Jual Beli”, diakses dari <https://pengusahamuslim.com/4885-download-ebook-pengantar-fikih-jual-beli.html>, pada tanggal 16 November 2018 pukul 13.00.





## PENUTUP

### KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab sebelumnya, maka penulis akan mengemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- A. Pelaksanaan pembiayaan KPR-iB *murabahah* pada Bank DKI-Unit Usaha Syariah Capem Tebet tidak sepenuhnya mencerminkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *Murabahah*. Fatwa No: 04 / DSN-MUI / IV / 2000, tentang *Murabahah* menyatakan: "Nasabah bank membeli barang-barang yang diperlukan atas nama bank itu sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba." Namun dalam praktiknya, bank hanya melakukan kontrak *murabahah* jika nasabah telah melakukan pembelian terlebih dahulu dan melakukan pembayaran sebagian terhadap nilai barang (baca: bayar uang muka). Bank DKI-Unit Usaha Syariah Capem Tebet bukan lagi menggunakan akad *murabahah* saja namun juga menggunakan akad *wakalah* didalamnya biasa disebut dengan *murabahah bil wakalah*.
- B. Penyebab belum sesuai nya pelaksanaan pembiayaan KPR-iB pada Bank DKI-Unit Usaha Syariah Capem Tebet dengan konsep *Murabahah* dalam prinsip syariah adalah, pelanggaran syarat kepemilikan barang (*milkiyah*) Dalam prakteknya pertama, perbankan menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu kepada nasabah. Selama proses akad tersebut tidak terjadi serah terima barang antara bank dan nasabah, kemudian bank juga secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Kedua, ketika akad *murabahah* selesai, baru bank menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya, pada proses yang kedua ini berlakulah akad *wakalah*.

## **SARAN**

Untuk perbankan syariah seharusnya dalam menjalankan bisnisnya harus lebih berhati-hati terutama terkait dengan prinsip syariah, karena jika ini dilanggar maka sama saja dengan perbankan konvensional. Jika akad ini diteruskan akan menjadi jalan lain menuju riba, karena secara prinsip tidak terjadi proses jual-beli, yang terjadi perbankan hanya meminjamkan sejumlah uang kemudian nasabah mencicilnya dengan ditambah margin.



## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Abdillah, Hary Hoiruman, "Murabahah Li Al-Aaamir Bi Al-Syira And Its Implementation In Concept Of Financing At Sharia Financial Institution In Indonesia", *Economic Studies : Journal*, vol. 1, No. 1, January-June, hlm. 7.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Ctk. Pertama. Jakarta : Gema Insani Press.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Bin Badri, Muhamad Arifin. 2015. *Fikih Perniagaan Islam*. Jakarta : Darul Haq.
- Lathif, AH. Azharudin. 2005. *Fiqih Muamalat*. Jakarta : UIN
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press
- Sutopo, H.B. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif* Surakarta : UNS Press.
- Wiroso. 2005. *Jual-beli Murabahah*. Yogyakarta : UII Press.
- Majelis Ulama' Indonesia, Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor :04/DSN-MUI.IV/2000*, Jakarta: DSN, 2003.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah, Jakarta: Sekretariat Negara, 2008.

Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Jakarta, Bank Indonesia, 2005.

## **C. Internet**

Baits, Ammi Nur (2018, 16 November) “Pengantar Fikih Jual Beli”, <https://pengusahamuslim.com/4885-download-ebook-pengantar-fikih-jual-beli.html>, diakses pada tanggal 16 November 2018 pukul 13.00.